

PR♦AXIS

Műszaki Gazdasági Tanácsadó Kft.

8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi Géza u. 2.

Telefon/Fax: (92) 596-255 Telefon: (92) 596-256

E-mail: laszlo.kovacs@pr-axiskft.hu

A MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG TAGJA

EÚRÓPAI FELSŐSZINTŰ INGATLANSZAKMAI

MÍNÓSÍTÉS 2004-2014

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Az ingatlan helyrajzi száma: **Keszthely, belterület 3806, 3807, 3808 hrsz.**

Az ingatlan megnevezése: **beépítetlen területek**

Az ingatlan címe: **8360 Keszthely, belterület 3806, 3807, 3808 hrsz.**

Értékelt tulajdoni hányad: **1/1**

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|--|-----------|
| ÖSSZEFOGLALÁS | 3 |
| SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY..... | 6 |
| 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA | 7 |
| 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE | 7 |
| 2.1. AZ ÉRTÉKELÉSI SZABÁLYZAT, JOGSZABÁLY, AMELYNEK MEGFELELŐEN AZ ÉRTÉKELÉS KÉSZÜLT | 7 |
| 2.1.1. <i>Az értékbecslést megelőző feladatok.....</i> | <i>7</i> |
| 2.2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE..... | 8 |
| 2.3. A HELYSZÍNI SZEMLE IDŐPONTJA..... | 8 |
| 2.4. FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK | 8 |
| 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE | 9 |
| 3.1. INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK..... | 9 |
| 3.2. INGATLANOK ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE, ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA | 9 |
| 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE | 10 |
| 4.1. AZ INGATLAN / FÖLDTERÜLET / JELEN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA A PIACI MEGKÖZELÍTÉS MÓDSZERÉVEL | 10 |
| 4.1. AZ INGATLAN / FÖLDTERÜLET / JELEN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA A PIACI MEGKÖZELÍTÉS MÓDSZERÉVEL (TELJES BEÉPÍTHETŐSÉG, JELENLEGI TELEK KIEGÉSZÍTÉSRE ALKALMAS ÁLLAPOT) | 12 |
| 4.2. AZ INGATLAN / FÖLDTERÜLET / JELEN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA A PIACI MEGKÖZELÍTÉS MÓDSZERÉVEL (JELENLEGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALAPJÁN TÖRTÉNŐ HASZNOSÍTÁSNÁL, VT-1 VPRT JELŰ ÖVEZETRE JUTÓ 893 M2 TÉRMÉRTÉKŰ TERÜLET INGATLANFORGALMI ÉRTÉKE ÉS A KÖUP VPRT. JELŰ KÖZTERÜLETI FÁSÍTOTT PARKOLÓ ÖVEZET 595 M2 TÉRMÉRTÉKŰ TERÜLETÉRE MEGHATÁROZHATÓ INGATLANFORGALMI ÉRTÉK)..... | 13 |
| 5. MELLÉKLETEK..... | 15 |

ÖSSZEFOGLALÁS

VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. 8360 Keszthely, Vásár tér 10. sz. megbízta a PR-AXIS Műszaki Gazdasági Tanácsadó Kft-t /8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi Géza u. 2./, a **Keszthely, belterület 3806, 3807, 3808 hrsz.-ú beépítetlen területek** megjelölésű ingatlanok, 1/1-1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: az értékesítést megelőző ingatlanforgalmi (piaci) érték megállapítása értékesítést megelőzően.

A helyszíni szemle tapasztalatai alapján megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlanok a Balaton közeliségében egy mély fekvésű, rendezetlen és elhanyagolt területen helyezkednek el.

A különféle értéktelen fákkal és bokrokkal benőtt terület jelentős része a szemle idején víz alatt volt. A terület rendezése, rehabilitációja elengedhetetlen.

Az értékelést megelőzően beszereztük a területre vonatkozó előírásokat, rendeleteket, (mellékelve a szakértői véleményhez).

Megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlanok déli részének (Balaton felőli oldal) övezeti előírása **Vt-1 vpr**t jelű övezet, mely elsősorban kereskedelmi, szolgáltató stb. ill. lakások építését teszi lehetővé olyan feltételekkel, hogy a kialakítandó területek termértéke minimálisan 1200 m².(40%-os legnagyobb beépítettséggel.)

A lakások esetében még külön előírás, hogy az övezetben a legkiseb telekterület kétszereséig (2400 m²) legfeljebb 6 rendeltetési egység létesíthető amelyből legfeljebb 4 lehet a lakás. Az összes lakásszámnak megfelelő gépkocsi tároló a telken belül biztosítandó.

Megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlanok északi részének (vasút felőli oldal) az övezeti előírása **Köup vpr**t jelű közterületi fásított parkoló övezet.

A **Köup vpr**t jelű közterületek építési területén legfeljebb 5%-os beépítettséggel minden esetben elhelyezhetők hirdető berendezések, szobrok, távbeszélő fülke, illemhely építménye stb.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációkból megállapítottuk hogy a területek déli részének (Balaton felőli oldal) **Vt-1 vpr**t jelű övezet termértéke az egész területhez viszonyítva cca.60% os. a fennmaradó **Köup vpr**t jelű közterületi fásított parkoló övezet az egész területhez viszonyítva cca.60% os termértékű.(A teljesen pontos földmérésről az arányt tekintve nem kaptunk dokumentációt.)

Az ingatlanok külön-külön helyrajzi számonként még meg sem közelítik a beépíthető terület mértékét, ezért a három ingatlan esetleges összevonását követő termértéket elemezzük.

Keszthely, belterület 3806, 3807, 3808 hrsz.-ú beépítetlen terület megjelölésű ingatlanok együttes térmértéke 1488 m².

Mind a három ingatlan megoszlik a fentiekben részletezett Vt-1 vprjt jelű övezetre a déli irányban, míg északi irányban Köup vprjt. jelű közterületi fásított parkoló övezetre.

A Vt-1 vprjt jelű övezetre 893 m² térmértékű terület, míg a Köup vprjt. jelű közterületi fásított parkoló övezetre 595 m² térmértékű terület határozható meg.

A három ingatlan együttes elemzésénél a 595 m² Köup vprjt. jelű közterületi fásított parkoló övezet beépíthetősége egyértelmű.

A fentiekben már kitértünk, hogy a Köup vprjt jelű közterületek építési területén legfeljebb 5%-os beépítettséggel elhelyezhetők hirdető berendezések, szobrok, távbeszélő fülke, illemhely építménye stb., de elsősorban az övezeti előírás alapján a környezetében lévő strand parkolási lehetőségét hivatott megoldani szezonban. Ennek megfelelően ingatlanforgalmi értéke is ehhez az adottsághoz igazodik.

A Nemzeti Adó és Vámhivatalnál rögzített és elfogadott adás-vétel szerint a tárgyi területek közelségében lévő 3800/1 hrsz. Köup vprjt. jelű közterületi fásított parkoló övezet beépíthetőségű 1372 m² térmértékű terület 2017.október havi ügyleti értéke 2 220 000 Ft volt, mely 1 618 Ft/m² fajlagos értéket jelent.

Hasonló 1 618 Ft/m² fajlagos értékű eladás volt a 3800/3 hrsz 173 m² térmértékű közforgalom elől el nem zárt terület megnevezésű ingatlan eladása is 2017.10.hóban

A Vt-1 vprjt jelű övezetre meghatározható 893 m² térmértékű terület hasznosíthatóságát elemezve megállapítható, hogy jóval elmarad az övezeti előírásban meghatározott minimálisan 1200 m² területmérettől, tehát az ingatlan (ok) beépíthetetlenek, legfeljebb területkiegészítésre alkalmasak.

A területeknél figyelembe vehető ingatlanforgalmi piaci érték elemzése :

A Nemzeti Adó és Vámhivatalnál rögzített és elfogadott adás-vétel szerint a tárgyi területek szomszédságában lévő és teljesen beépíthető 3800/2 hrsz. 1201 m² térmértékű terület vételára 2016.08.16.-i adás-vétel alapján 15 000 000 Ft volt, mely 12 489 Ft/m² fajlagos értéket jelent.

A kínálati oldalon a tárgyi ingatlanokhoz hasonló, de beépíthető 1200 m² területtel bíró ingatlan hirdetnek jelenleg Keszthelyen. Figyelembe véve a korrekciós tényezőket az értékelendő ingatlanokra vetített fajlagos érték 11667 Ft/m² értéken határozható meg.

A szomszédos gyenesdiási strand előtt közvetlenül Vt-2 jelű övezetben egy kisebb 214 m² alapterületű üzlet ill.apartman céljára beépíthető telek fajlagos értéke - figyelembe véve a korrekciós tényezőket az értékelendő ingatlanokra vetítve – is 11 215 Ft/m². (A kínálati adatokat a szakértői véleményhez csatoljuk.)

A fentiek alapján megvizsgáltuk a becsléssel meghatározott Vt-1 vprjt jelű övezetre jutó 893 m² térmértékű terület ingatlanforgalmi értékét. (a számítás részletesen a szakértői véleményben).

Megállapítható, hogy a szomszédos terület kiegészítésére alkalmas terület **jellenlegi állapotában, az övezeti előírásokban meghatározott feltételek alapján 8 496 Ft/m² fajlagos értékkel bír, így az ingatlanforgalmi értéke a hasznosítható 893 m² területnek 7 600 000 Ft.**

A fentiekben kitértünk hogy a Köup vprjt. jelű közterületi fásított parkoló övezetre 595 m² térmértékű terület határozható meg. Figyelembe véve a terület közvetlen szomszédságában történt ügyleti értékeket terület **jellenlegi állapotában, az övezeti előírásokban meghatározott feltételek alapján 1 618 Ft/m² fajlagos érték fajlagos értékkel bír, így az ingatlanforgalmi értéke az 595 m² területnek 963 000 Ft.**

A két területértéket összesítve megállapítható 8 563 000 Ft együttes ingatlanforgalmi érték.

Összeségében megállapítható, hogy a tárgyi Keszthely, belterület 3806, 3807, 3808 hrsz.-ú beépítetlen területek megjelölésű ingatlanok, jelenlegi állapotukban, méretükben ill. az övezeti előírásokban meghatározott feltételek alapján önállóan „kvázi” külön-külön ingatlanforgalmi értéket nem képviselnek.

Összeségükben (összevontan) a szomszédos terület kiegészítésére alkalmasak. Ebben az állapotban a meghatározott beépíthető területek 16 924 637 Ft ingatlanforgalmi értékének az 50%-a vehető figyelembe az ingatlanok ingatlanforgalmi értékénél,- a korábbi becslési gyakorlatok figyelembevételével - mely kerekítve 8 500 000 Ft azaz nyolcmillió-ötszáz ezer forint. A meghatározott érték szinkronban van a külön övezeti előírások szerint meghatározott értékkel is.

A meghatározott érték nem tartalmazza a területek összevonásának költségét, az elhanyagolt vízzel borított terület rendezésének, esetleges feltöltésének és rendbe tételének költségét.

A részletes szakértői véleményt a következőkben mutatjuk be :

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

| AZ ÉRTÉKELT INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA | |
|--|---------------------------------------|
| Település: | Keszthely |
| Irányítószám: | 8360 |
| Utca ház szám: | belterület |
| Hrsz.: | 3806 kivett beépítetlen terület |
| Hrsz.: | 3807 kivett beépítetlen terület |
| Hrsz.: | 3808 kivett beépítetlen terület |
| TULAJDONVISZONYOK | |
| Tulajdonos neve: | Keszthely Város Önkormányzata |
| Tulajdonos címe: | 8360 Keszthely, Fő tér 1. |
| Tulajdoni hányad: | 1/1 |
| ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG | tulajdonjog |
| ÉRTÉKELÉS CÉLJA | |
| Ingatlanforgalmi érték céljára történő érték meghatározás | |
| AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI | |
| Keszthely, 3806 hrsz. kivett beépítetlen terület: | 480 m ² |
| Keszthely, 3806 hrsz. kivett beépítetlen terület: | 542 m ² |
| Keszthely, 3806 hrsz. kivett beépítetlen terület: | 466 m ² |
| Földterület összesen: | 1488 m ² |
| Közmű-ellátottság: | villany,- víz,- gáz, - csatorna utcán |
| Jelenlegi funkció: | építési telek |
| Funkció a tulajdoni lap szerint: | beépítetlen területek |
| ÉRTÉKELÉS | |
| Értékelés alkalmazott módszere: | piaci összehasonlító alapú értékelés |
| Értékelés forduló napja: | 2018. április 10. |
| MEGÁLLAPÍTOTT INGATLANFORGALMI ÉRTÉK | |
| Az ingatlan piaci értékeléssel meghatározható ingatlanforgalmi értéke Ft | 8500 e Ft |
| jelenlegi , telek kiegészítésre alkalmas állapotban (50%) kerekítve | azaz nyolcmillió-ötszázezer forint |

A meghatározott ingatlanforgalmi érték kimondottan a tárgyi ingatlanok együttes 1488 m² térmértékű területének ingatlanforgalmi értékére vonatkozik, a jelenlegi közmű nélküli állapotban. A meghatározott érték nem tartalmazza a területek összevonásának költségét, az elhanyagolt vízzel borított terület rendezésének, esetleges feltöltésének és rendbe tételének költségét.

Zalaegerszeg, 2018. április 10.

PR-AXIS
Műszaki, Gazdasági Tanácsadó KFT.
8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi u. 2.
2018.04.10.

Kovács László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő

Eng.sz.: IM 2883, BM 3690/91

EUFIM INGATLANÉRTÉKELŐ 2004-2014

2004/74 sz.

Építészmérnök

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. 8360 Keszthely, Vásár tér 10. sz. megbízta a PR-AXIS Műszaki Gazdasági Tanácsadó Kft-t /8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi Géza u. 2./, a **Keszthely, belterület 3806, 3807, 3808 hrsz.-ú beépítetlen területek** megjelölésű ingatlanok, 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés az értékesítést megelőző forgalmi (piaci) érték megállapítása eladás céljára.

A helyszíni szemle, és Keszthely város, rendezési tervében foglaltak alapján megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlanok együttesen képeznek valós forgalmi értéket, mivel a rendezési terv alapján, az újonnan beépíthető legkisebb telekterület 1200 m². Az értékbecslésben ezért a 3 ingatlan együttes piaci forgalmi értékét határozzuk meg.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az érvénybe lévő rendeletekben (25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, EVS 2003.) megfogalmazott módszerek-, az értékbecslésekkel kapcsolatos tartalmi-, és formai előírások, illetve a kapott adat-szolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvélemény előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható. A Megrendelő és az értékelést készítő Szakértő együttes beleegyezésével adható ki a másnak.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik (ÁFÁ-t nem tartalmaz), és a kibocsátástól számított hat hónapig érvényes. Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli (3 év) érdekeltségünk nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával, vagy a hitelfelvevővel kapcsolatosan, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

A tulajdoni lap alapján tisztáztuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részén bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szakértői véleményben jelezzük. A Bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését a rendelkezésre álló rövid idő miatt nem vállaltuk.

A helyszíni szemle során a Megbízóval szemrevételezéssel megvizsgáltuk a tárgyi ingatlanokat, azok állapotát. Az értékbecslés során műszaki felmérést, terület felmérést szűrőpróba szerint végeztünk. A területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, a rendelkezésre álló dokumentáció alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, szomszédos telkeken jelenleg folyó tevékenység hatását).

Részletes, a takart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a rövid átfutási idő, megfelelő pénzügyi fedezet és a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására a **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést alkalmazzuk.**

Az ingatlanforgalmi érték nem tartalmazza a közművesítési, terület összevonási és engedélyezési, területrendezési, és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, valamint az általános forgalmi adót sem tartalmazza.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2018. április 04.**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízótól információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lapok
- térképkivonat
- helyszínrajz
- rendezési terv

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan nyilvántartási adatok

| | |
|--------------------------|-------------------------------|
| Tulajdoni lap kelte: | 2018.01.19 |
| Település: | Keszthely |
| Besorolás: | belterület |
| Helyrajzi számok: | 3806; 3807; 3808 hrsz. |
| Megnevezése: | beépítetlen területek |
| Telkek összesen /m2/: | 1488 |
| Tulajdonos bejegyzetten: | Keszthely Város Önkormányzata |
| Tulajdonos címe: | 8360 Keszthely, Fő tér 1. |
| Tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Terhek: | Bejegyzést nem tartalmaz |
| Széljegy: | Bejegyzést nem tartalmaz |
| Szolgálatom: | Bejegyzést nem tartalmaz |

| KESZTHELY, belterület | | | | |
|------------------------------|---------------------|-------------|-----------|--------------------------|
| Helyrajzi szám: | Megnevezés | Telek méret | m2 | Terhelések |
| 3806 | beépítetlen terület | 480 | m2 | nem tartalmaz bejegyzést |
| 3807 | beépítetlen terület | 542 | m2 | nem tartalmaz bejegyzést |
| 3808 | beépítetlen terület | 466 | m2 | nem tartalmaz bejegyzést |
| Földterület összesen: | | 1488 | m2 | |

3.2. Ingatlanok elhelyezkedése, környezete, általános leírása

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlanok Keszthely város Zámori városrészében, a Libás Strand közelében helyezkednek el. Közvetlen szomszédságban épülő társasházi lakások, Vitorlás kikötő, Yacht kikötő, ill. Libás Strand található.

Megközelítése:

A tárgyi ingatlanokat jelen állapotban a jó minőségű bitumenes burkolattal ellátott Libás Strandra vezető, Lóczy Lajos utcáról a Vitorlás kikötőbe leágazó útról lehet megközelíteni.

A földterület alakja, domborzati viszonyok, tájolás, övezeti besorolás:

A telkek közel szabályos téglalap alakú, sík, vizenyős területek, déli tájolású parcellákkal.

A terület Vt-1-vprtt övezeti besorolású, településközpont vegyes terület, 40 %-os szabadon álló beépíthetőséggel, és megengedett max. 7,5 m építménymagassággal.

A földterület növényzete:

A földterületeken egy-két lombhullató fa található, de a telkek értékét befolyásoló növényzet nincs a területen.

A földterület tartozékai:

A földterületek kerítetlenek, értékbecsítő tartozék nem található rajtuk.

Infrastrukturális ellátottság:

A tárgyi földterületeken közművek nem találhatók, feltételezhetően a Lóczy Lajos utcáról biztosítani lehet a közműveket.

Környezeti szempontok:

Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területeken környezetszennyező vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

4.1. Az ingatlan / földterület / jelen piaci értékének megállapítása a piaci megközelítés módszerével

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációkból megállapítottuk hogy a területek déli részének (Balaton felőli oldal) Vt-1 vprjt jelű övezet térmértéke az egész területhez viszonyítva cca.60% os. a fennmaradó Köup vprjt jelű közterületi fásított parkoló övezet az egész területhez viszonyítva cca.60% os térmértékű.(A teljesen pontos földmérésről az arányt tekintve nem kaptunk dokumentációt.)

Az ingatlanok külön-külön helyrajzi számonként még meg sem közelítik a beépíthető terület mértékét, ezért a három ingatlan esetleges összevonását követő térmértéket elemezzük.

Keszthely, belterület 3806, 3807, 3808 hrsz.-ú beépítetlen terület megjelölésű ingatlanok együttes térmértéke 1488 m².

Mind a három ingatlan megoszlik a fentiekben részletezett Vt-1 vprjt jelű övezetre a déli irányban, míg északi irányban Köup vprjt. jelű közterületi fásított parkoló övezetre.

A Vt-1 vprjt jelű övezetre 893 m² térmértékű terület, míg a Köup vprjt. jelű közterületi fásított parkoló övezetre 595 m² térmértékű terület határozható meg.

A három ingatlan együttes elemzésénél a 595 m² Köup vpr. jelű közterületi fásított parkoló övezet beépíthetősége egyértelmű.

A fentiekben már kitértünk, hogy a Köup vpr. jelű közterületek építési területén legfeljebb 5%-os beépítettséggel elhelyezhetők hirdető berendezések, szobrok, távbeszélő fülke, illemhely építménye stb., de elsősorban az övezeti előírás alapján a környezetében lévő strand parkolási lehetőségét hivatott megoldani szezonban. Ennek megfelelően ingatlanforgalmi értéke is ehhez az adottsághoz igazodik.

A Nemzeti Adó és Vámhivatalnál rögzített és elfogadott adás-vétel szerint a tárgyi területek közeliségében lévő 3800/1 hrsz. Köup vpr. jelű közterületi fásított parkoló övezet beépíthetőségű 1372 m² térmértékű terület 2017.október havi ügyleti értéke 2 220 000 Ft volt, mely 1 618 Ft/m² fajlagos értéket jelent. Hasonló 1 618 Ft/m² fajlagos értékű eladás volt a 3800/3 hrsz 173 m² térmértékű közforgalom elől el nem zárt terület megnevezésű ingatlan eladása is 2017.10.hóban

A Vt-1 vpr. jelű övezetre meghatározható 893 m² térmértékű terület hasznosíthatóságát elemezve megállapítható, hogy jóval elmarad az övezeti előírásban meghatározott minimálisan 1200 m² területmérettől, tehát az ingatlan (ok) nem beépíthetők, legfeljebb területkiegészítésre alkalmasak.

A területeknél figyelembe vehető ingatlanforgalmi piaci érték elemzése :

A Nemzeti Adó és Vámhivatalnál rögzített és elfogadott adás-vétel szerint a tárgyi területek szomszédságában lévő és teljesen beépíthető 3800/2 hrsz. 1201 m² térmértékű terület vételára 2016.08.16.-i adás-vétel alapján 15 000 000 Ft volt, mely 12 489 Ft/m² fajlagos értéket jelent.

A kínálati oldalon a tárgyi ingatlanokhoz hasonló, de beépíthető 1200 m² területtel bíró ingatlan hirdetnek jelenleg Keszthelyen. Figyelembe véve a korrekciós tényezőket az értékelendő ingatlanokra vetített fajlagos érték 11667 Ft/m² értéken határozható meg.

A szomszédos Gyenesdiási strand előtt közvetlenül Vt-2 jelű övezetben egy kisebb 214 m² alapterületű üzlet ill.apartman céljára beépíthető telek fajlagos értéke - figyelembe véve a korrekciós tényezőket az értékelendő ingatlanokra vetítve – is 11 215 Ft/m². (A kínálati adatokat a szakértői véleményhez csatoljuk.)

4.1. Az ingatlan / földterület / jelen piaci értékének megállapítása a piaci megközelítés módszerével (teljes beépíthetőség, jelenlegi telek kiegészítésre alkalmas állapot)

| Értékelt ingatlan (föld terület) | | ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK | | |
|---|--------------------------------------|---|--|---|
| Település: | Keszthely | Keszthely | Keszthely | Gyenesdiás |
| Irányítószám: | 8360 | 8360 | 8360 | 8315 |
| Utca, házsám: | belterület | Balatonpart | Balatonpart | Strand utca |
| Hrsz.: | 3806; 3807; 3808 hrsz. | 3795/6 hrsz. | | |
| Jelenlegi funkció: | beépítetlen terület | építési terület | építési terület | építési terület |
| Közmű-ellátottság: | villany,- víz,- gáz, - csatorna utca | közművek utcán | villany, többi utcán | közművek utcán |
| Ingatlan rövid bemutatása | | Keszthelyen a vitorlásokikötő mellett Vt-1 vprtt övezeti terület utcán lévő közművekkel | Keszthelyen Balatonpart közeli lakóövezeti terület,villany ill. utcán lévő közművekkel | Strand és a vitorlásokikötő bejáratánál Vt-2 vprtt övezeti terület utcán lévő közművekkel |
| telek területe | 1488 | 1201 | 1200 | 214 |
| adatforrás | | NAV | NET | NET |
| eladási/kin. ár Ft | | 15 000 000 | 40 000 000 | 6 000 000 |
| eladási/kin. ár éve | | 2016 | 2017 | 2017 |
| fajlagos ár (Ft/m2) | | 12 490 | 33 333 | 28 037 |
| Korrekciónálk. az összeh. adatbázis %-ra | | | | |
| - piaci helyzet | | 0 | -10 | -15 |
| - kínálati ár | | 0 | -10 | -10 |
| - elhelyezkedés | | 0 | -15 | 0 |
| - domborzat és lejtés | | 0 | 0 | 0 |
| - környezeti szennyezettség | | 0 | 0 | 0 |
| - megközelíthetőség | | 0 | 0 | 0 |
| - szolgáltatások távolsága | | 0 | 0 | 0 |
| - infrastruktúra | | 0 | 0 | 0 |
| - beépíthetőség | | 0 | 0 | 0 |
| - beépítettség | | 0 | 0 | 0 |
| - telek területének térmértéke miatt | | -5 | 0 | -10 |
| - alak, forma, területi méret | | 0 | 0 | 0 |
| - meglévő közművek | | 0 | -5 | 0 |
| - a bejegyzett jogok miatt (vezetékjog) | | 0 | 0 | 0 |
| - egyéb: vízenyős, mélyfekvésű terület miatt | | -5 | -20 | -25 |
| - egyéb építési engedély miatt | | 0 | -5 | 0 |
| A teljes korrekción mértéke % | | -10 | -65 | -60 |
| korrekciónál mód. fajl. ár Ft/m2 | | | | |
| | | 11 241 | 11 667 | 11 215 |
| piaci ért.nél figyelembevethető terület /m2/ | | | | |
| | | 1488 | | |
| piaci ért.nél alk.számított fajlagos ár kerekítve (Ft/m2) | | | | |
| | | | 11 374 | |
| Az ingatlan piaci értékeléssel meghatározható ingatlanforgalmi értéke Ft teljes beépíthetőség esetén | | | 16 924 637 | |
| Az ingatlan piaci értékeléssel meghatározható ingatlanforgalmi értéke Ft jelenlegi , telek kiegészítésre alkalmas állapotban (50%) | | | 8 462 319 | |
| Az ingatlan piaci értékeléssel meghatározható ingatlanforgalmi értéke Ft jelenlegi , telek kiegészítésre alkalmas állapotban (50%) kerekítve | | | 8 500 | |

4.2. Az ingatlan / földterület / jelen piaci értékének megállapítása a piaci megközelítés módszerével (jelenlegi övezeti előírások alapján történő hasznosításnál, Vt-1 vprjt jelű övezetre jutó 893 m² térmértékű terület ingatlanforgalmi értéke és a Köup vprjt. jelű közterületi fásított parkoló övezet 595 m² térmértékű területére meghatározható ingatlanforgalmi érték)

| Értékelt ingatlan (föld terület) | | ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK | | |
|---|--------------------------------------|--|--|--|
| Település: | Keszthely | Keszthely | Keszthely | Gyenesdiás |
| Irányítószám: | 8360 | 8360 | 8360 | 8315 |
| Utca, házszám: | belterület | Balatonpart | Balatonpart | Strand utca |
| Hrsz.: | 3806; 3807; 3808 hrsz. | 3795/6 hrsz. | | |
| Jelenlegi funkció: | beépítetlen terület | építési terület | építési terület | építési terület |
| Közmű-csatlakoztatás: | villany,- víz,- gáz,- csatorna utcán | közművek utcán | villany, többi utcán | közművek utcán |
| Ingatlan rövid bemutatása | | Keszthelyen a vitorlaskikötő mellett Vt-1 vprjt övezeti terület utcán lévő közművekkel | Keszthelyen Balatonpart közeli lakóövezeti terület,villany ill. utcán lévő közművekkel | Strand és a vitorlaskikötő bejáratánál Vt-2 vprjt övezeti terület utcán lévő közművekkel |
| telek területe | 893 | 1201 | 1200 | 214 |
| adatforrás | | NAV | NET | NET |
| eladási/kín. ár Ft | | 15 000 000 | 40 000 000 | 6 000 000 |
| eladási/kín. ár éve | | 2016 | 2017 | 2017 |
| fajlagos ár (Ft/m ²) | | 12 490 | 33 333 | 28 037 |
| Korrekció alk. az összeh. adatbázis %-ra | | | | |
| - piaci helyzet | | -10 | -10 | -15 |
| - kínálati ár | | 0 | -10 | -10 |
| - elhelyezkedés | | 0 | -15 | 0 |
| - domborzat és lejtés | | 0 | 0 | 0 |
| - környezeti szennyezettség | | 0 | 0 | 0 |
| - megközelíthetőség | | 0 | 0 | 0 |
| - szolgáltatások távolsága | | 0 | 0 | 0 |
| - infrastruktúra | | 0 | 0 | 0 |
| - beépíthetőség | | -10 | -10 | -10 |
| - beépítettség | | 0 | 0 | 0 |
| - telek területének térmértéke miatt | | -5 | 0 | -10 |
| - alak, forma, területi méret | | 0 | 0 | 0 |
| - meglévő közművek | | 0 | -5 | 0 |
| - a bejegyzett jogok miatt (vezetékjog) | | 0 | 0 | 0 |
| - egyéb: vízenyós, mélyfekvésű terület miatt | | -5 | -20 | -25 |
| - egyéb építési engedély miatt | | 0 | -5 | 0 |
| A teljes korrekció mértéke % | | -30 | -75 | -70 |
| korrekcióval mód. fajl. ár Ft/m ² | | 8 743 | 8 333 | 8 411 |
| piaci ért.-nél figyelembevehető terület /m ² / | 893 | | | |
| piaci ért.-nél alk.számított fajlagos ár kerekítve (Ft/m ²) | | | 8 496 | |
| Az ingatlan piaci értékeléssel meghatározható ingatlanforgalmi értéke Ft teljes beépíthetőség esetén | | | 7 586 709 | |
| Az ingatlan piaci értékeléssel meghatározható ingatlanforgalmi értéke eFt jelenlegi , telek kiegészítésre alkalmas állapotban (50%) kerekítve | | | 7 600 | |

A fentiekben kitértünk hogy a Köup vprt. jelű közterületi fásított parkoló övezetre 595 m² térmértékű terület határozható meg. Figyelembe véve a terület közvetlen szomszédságában történt ügyleti értékeket terület **jellenlegi állapotában, az övezeti előírásokban meghatározott feltételek alapján** 1 618 Ft/m² fajlagos érték **fajlagos értékkel bír, így az ingatlanforgalmi értéke az 595 m² területnek 963 000 Ft.**

A két területértéket összesítve megállapítható 8 563 000 Ft

Összeségében megállapítható, hogy a tárgyi Keszthely, belterület 3806, 3807, 3808 hrsz.-ú beépítetlen területek megjelölésű ingatlanok, jelenlegi állapotukban, méretükben ill. az övezeti előírásokban meghatározott feltételek alapján önállóan „kvázi” külön-külön ingatlanforgalmi értéket nem képviselnek.

Összeségükben (összevontan) a szomszédos terület kiegészítésére alkalmasak. Ebben az állapotban a meghatározott beépíthető területek 16 924 637 Ft ingatlanforgalmi értékének az 50%-a vehető figyelembe- a korábbi becslési gyakorlatok figyelembevételével - az ingatlanok ingatlanforgalmi értékénél, mely kerekítve 8 500 000 Ft azaz nyolcmillió-ötszázezer forint. A meghatározott érték szinkronban van a külön övezeti előírások szerint meghatározott értékkel is.

A meghatározott érték nem tartalmazza a területek összevonásának költségét, az elhanyagolt vízzel borított terület rendezésének, esetleges feltöltésének és rendbe tételének költségét.

Zalaegerszeg, 2018. április 10.

PR-AXIS
Műszaki, Gazdasági Tanácsadó KFT.
8900 Zalaegerszeg, Gárdonyi u. 2.
Adószám: 10630504-20

Kovács László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő

Eng.sz.: IM 2883, BM 3690/91

EUFIM INGATLANÉRTÉKELŐ 2004-2014

2004/74 sz.

Építészmérnök

5. MELLÉKLETEK

| | |
|-------------------------|---|
| Fotók | 8 |
| Helyszín elhelyezkedés | 2 |
| Helyszínrajz | 1 |
| Térkép kivonat | 1 |
| Rendezési terv | 1 |
| Tulajdoni lapok | 3 |
| Ingatlan összehasonlító | 2 |



Keszthely, belterület 3806, 3807, 3808 hrsz.-ú beépítetlen területek megközelítését biztosító út



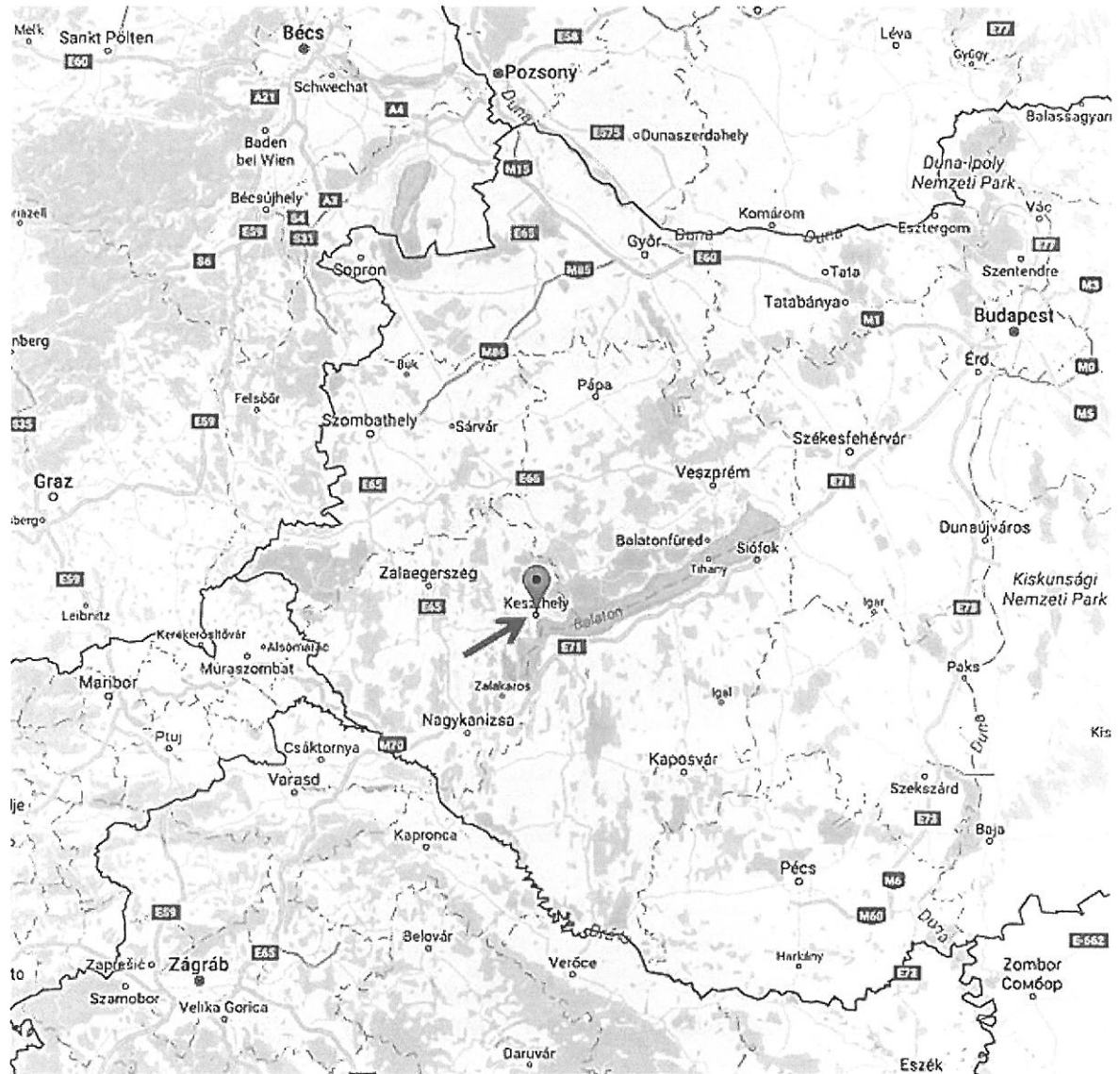
Keszthely, belterület 3806 hrsz.-ú beépítetlen terület



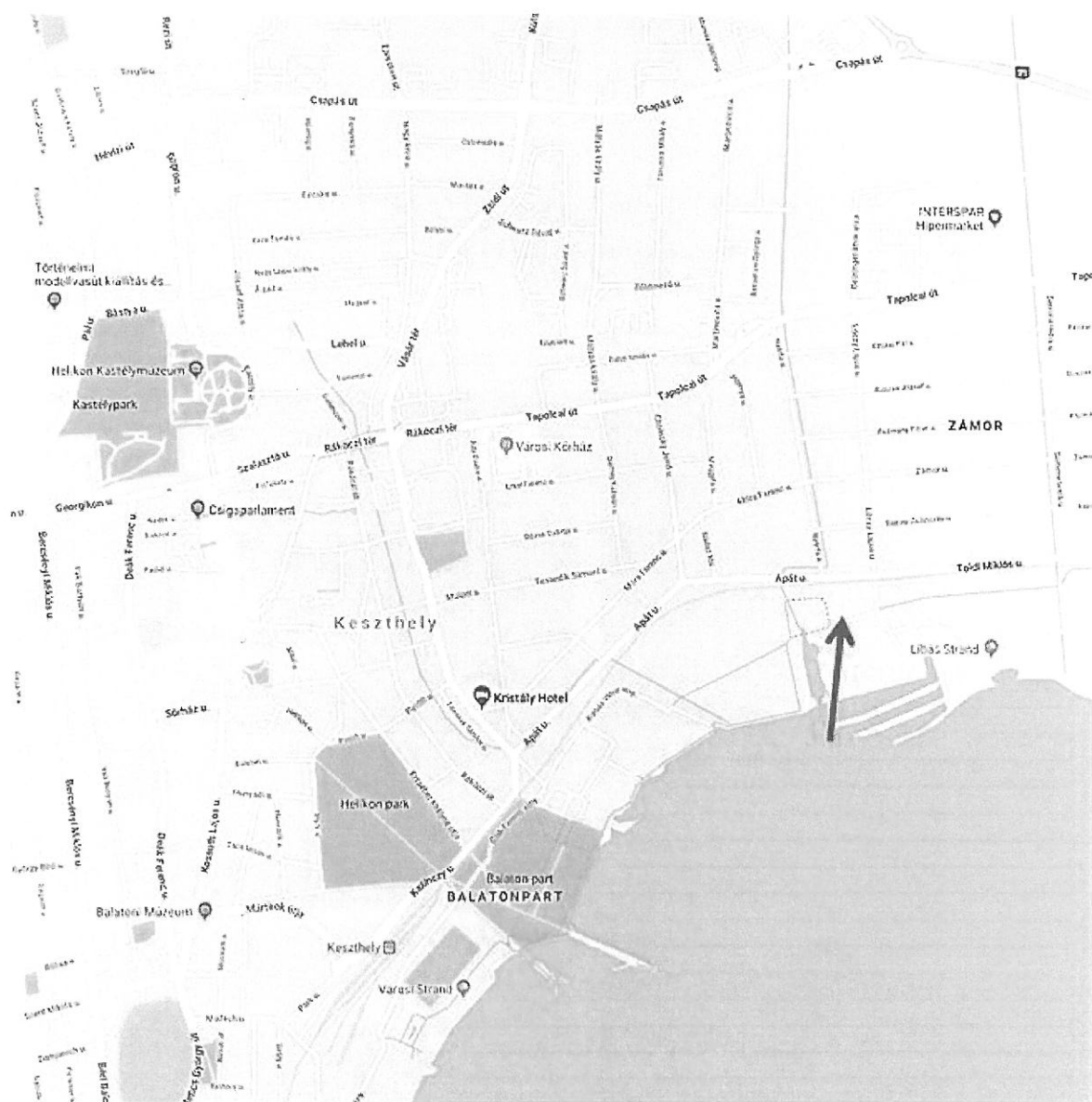
Keszthely, belterület 3807 hrsz.-ú beépítetlen terület



Keszthely, belterület 3808 hrsz.-ú beépítetlen terület

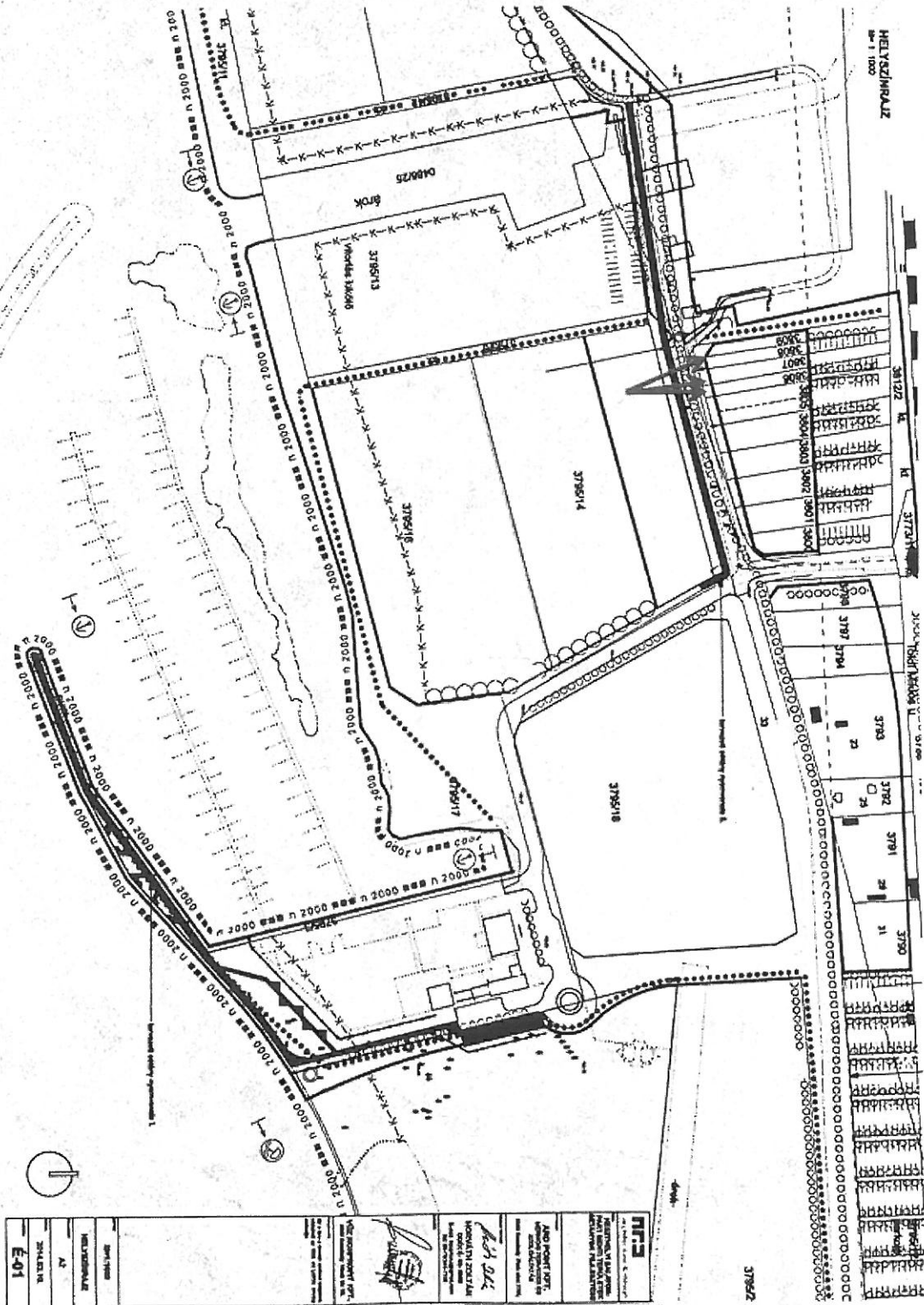


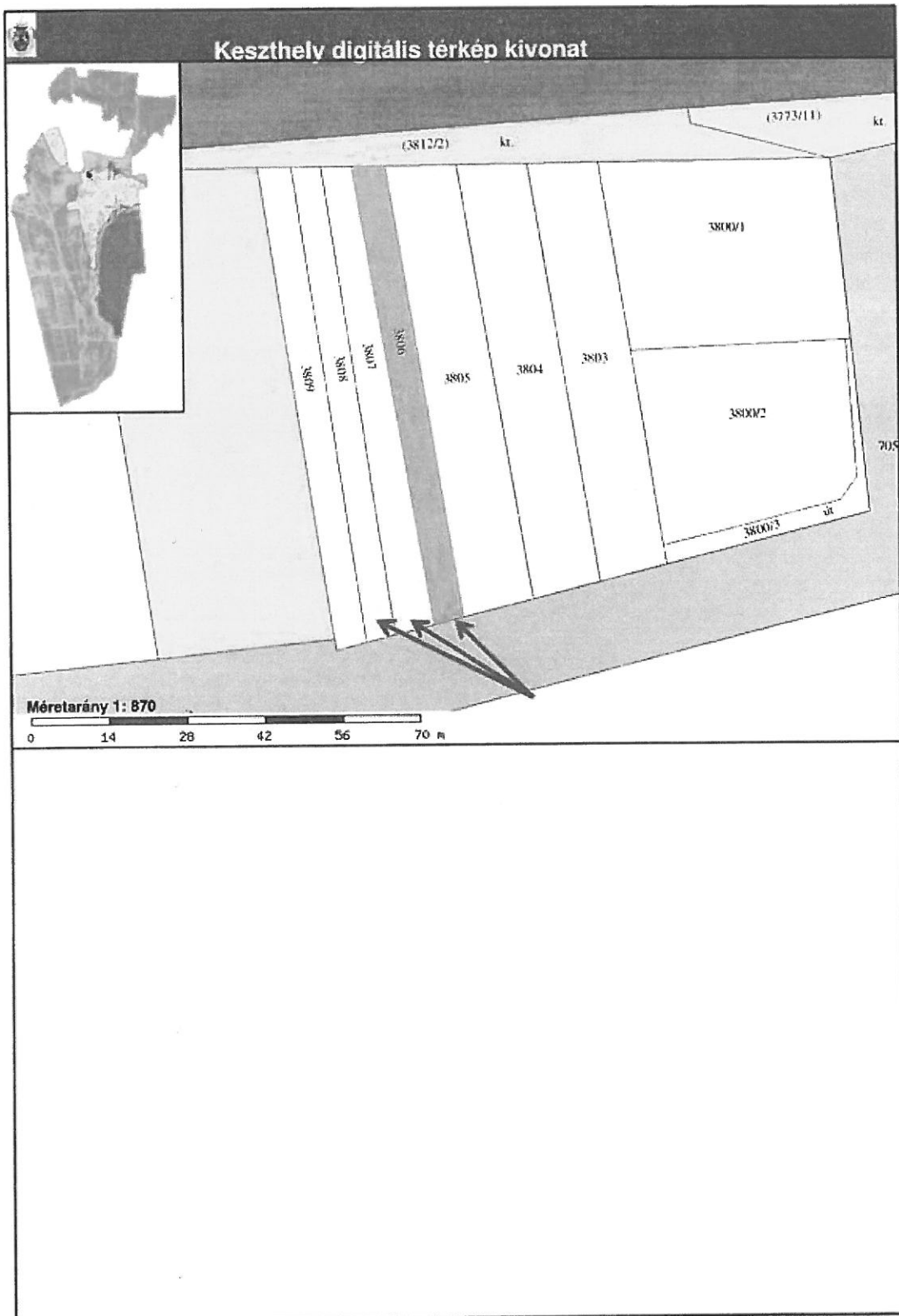
Keszthely elhelyezkedése

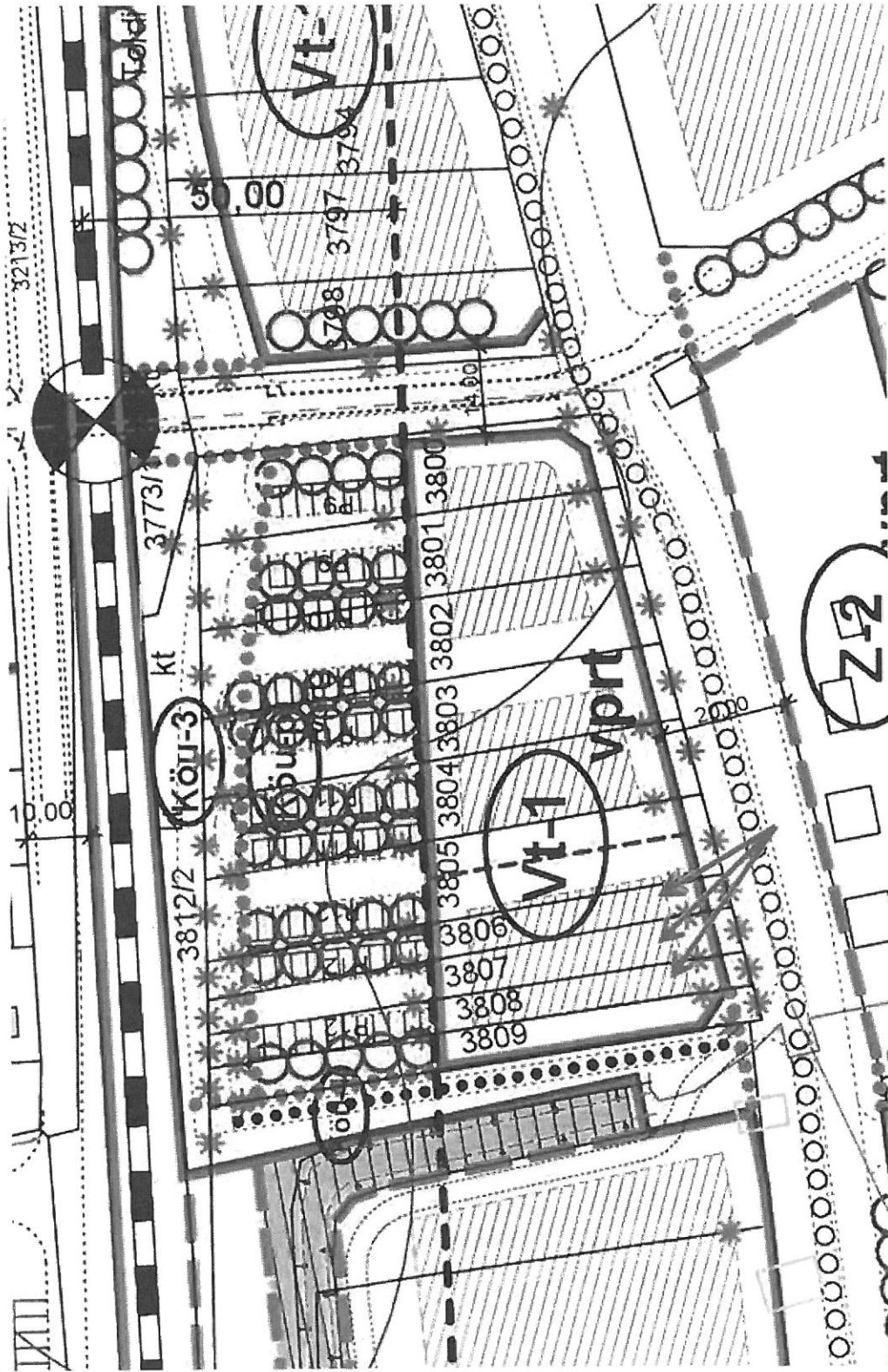


Keszthely, belterület 3806, 3807, 3808 hrsz.-ú ingatlanok elhelyezkedése

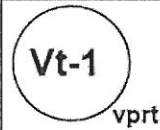
HELYSZÍNRAJZ







(3)¹³¹ Az

| | | |
|---|------------|--------|
|  | K(Sz)/Sz/Z | K/40 |
| | K/7,5 | K/1200 |

jelű övezet, elsősorban olyan települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi illetve szociális épületek elhelyezésére szolgál, amelyek megfelelnek a 7. sorban rögzített feltételeknek.

"K" betűjel meghatározása ld. 4. §. (13) bekezdés,

1.¹³² **Az övezetben elhelyezhető:** OTÉK 16.§ (2) bek. 1*.2. 3. 5. pont szerinti létesítmények.

* - az övezetben előírt legkisebb telekterület kétszereséig (2400m²) legfeljebb 6 rendeltési egység létesíthető, melyből legfeljebb 4 lehet lakás.

-az összes lakásszámnak megfelelő gépkocsi tároló telken belül biztosítandó.

2. **Az övezetben a közművesítettség mértéke:** 5.§ (5) bekezdés szerint, továbbá légkabel nem létesíthető, a meglévő légkábelek cserélendők.

3.¹³³ **A telekalakítás lehetőségei** Telekalakítás az alábbi paraméterek szerint engedélyezhető.

| | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| A kialakítható telek | legkisebb területe | K* tartható ill. 1200 m ² |
| | legkisebb utcai homlokvonala | K* tartható ill. 25 m |

*—A kialakítható legkisebb telekméretet, illetve legkisebb utcai homlokvonalat el nem érő kialakult telek újonnan nem beépíthető. Az ilyen ingatlanon már meglévő beépítés, az övezeti jelben meghatározott értékig növelhető.

—Telekegyesítés akkor is engedélyezhető, ha a kialakított új telek/telek nagysága a kialakítható legkisebb telekterületet nem éri el.

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**

| Beépítési módja | Legnagyobb beépítettség % | Legkisebb zöldfelület (%) |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Szabadon álló illetve kivételes esetben zártosú, hézagosan zártosú beépítés* is engedélyezhető | K/40** | 40 |

*—Több útemben létrehozott beruházás esetén, zártosú összeépítés is engedélyezhető, ha az épületegyüttes építészetileg egységes, egy tömeg képét mutatja. Ebben az esetben kerítés telkenként nem létesíthető.

**— > 40%-os kialakult beépítés, bontás után visszaépíthető.

5. **A beépítés paraméterei**

| Az övezet telkein | | | | |
|--|-----------------------|---------------|-----------|----------------------------|
| Elhelyezhető épületek száma | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód függvényében |
| | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| Több épület létesíthető, egységes építészeti együttesben | K ill. 6,0*m | K**ill. 6,0 m | 8,0 m | Szabadon álló |

*Az övezet előkertjeiben -

a.)legfeljebb 100m² nagyságú, fedett kerthelyiség, porta, kapuház, kisebb üzlethelyiség, reklám célú kirakat, torony stb. létesíthető;

b.)az előkert területének max. 30 %-án, fásított, kisélemes térburkolattal kialakított autóparkoló létesíthető.

** Kialakult oldalkert csak akkor tartható, ha annak mérete legalább a 3,0 m-t eléri. A <3,0 m-es oldalkert esetén, bővítés nem engedélyezhető;

| Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések | | | |
|---|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Megengedett építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | Magastető leg-nagyobb szélessége | Tető héjazata |
| K/7,5 m | Környezetéhez illeszkedő tömeg legyen | max. 12,0m* | Cserép, fém vagy üvegfedés lehet |

* Indokolt esetben, például nagyobb fesztáv lefedéséhez alkalmazandó szerkezetek esetén, ettől el lehet térni.

| 7. ¹³⁴ Egyedi előírások |
|---|
| <p>—Az övezetben csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek megfelelnek:</p> <p>a.) a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásainak,</p> <p>b.) nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületekre előírt határértéknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.</p> <p>—Az övezetben utcafronton kerítés nem létesíthető, növényzetből kialakított, ill. növényzettel átszőtt (takart) kerítés telepíthető.</p> |

| 8. Vonatkozó védelmi kategóriák |
|---|
| <p>a.) Kulturális örökségvédelem szerint:-</p> <p>—BTSZ szerint az övezet "történelmi települési terület övezetébe tartozó települési övezet" – T-2 jelű,</p> <p>b.) Természeti örökségvédelem:</p> <p>—BTSZ szerint, az övezet felszíni „szennyeződésre fokozottan érzékeny terület” övezetébe tartozó települési térség” – Sz-1 jelű,</p> |

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

14.§

(1)²⁴⁸ A közutak számára a K-1 jelű külterület szabályozási terv 1,2,3,4, számú szelvényein, továbbá az B-1, - B-13 jelű szabályozási tervlapokon jelölt építési területeket biztosítani kell, a 6. számú melléklet szerinti mintakeresztszelvények figyelembe vételével, amely területen a közművek (védőtávolságok és biztonsági övezetek betartásával) az MSZ szerint helyezhetők el.

(2)²⁴⁹ A közlekedési területek körébe a következő közlekedési létesítmények tartoznak:

a.) Általános közlekedési területek:

1. Kőu-1 jelű országos főforgalmi út,
2. Kőu-2 jelű forgalmi út,
3. Kőu-3 jelű gyűjtő út,
4. Kőu-4 jelű kiszolgáló út,
5. Kőu-5 jelű vegyes használatú út,
6. Kőu-6 jelű gyalogút,
7. Kőu-7 jelű kerékpárút,
8. Kőu-8 jelű lovas út,
9. Kőu-9 jelű külterületi földút,
10. Kőu-10 jelű burkolt tér, gyalogos felület;

11. Kőu-P jelű közterületi fásított parkoló,
12. Kők-1 jelű vasúti pályatest;
13. Kők-2 jelű vasúti állomás;

b.) A város vizpart rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett parti sávjának (vprt jelű), sajátos közútjai:

1. Kőu-1_{vprt} jelű kiemelt jelentőségű kiszolgáló út;
2. Kőu-2_{vprt} jelű kiszolgáló út;
3. Kőu-3_{vprt} jelű vegyes használatú út, tér;
4. Kőu-4_{vprt} jelű kerékpárút, gyalogút;
5. Kőu-5_{vprt} jelű külterületi földút,
6. Kőu-P_{vprt} jelű közterületi fásított parkoló;

(3) A tervlapokon védőtávolsággal ábrázolt közlekedési nyomvonalak mentén bármilyen művelési ág változás, építés engedélyezés esetén ki kell kémi az illetékes útkezelő valamint a szakhatóságok véleményét.

(4) A védett területeket érintő (V-1, L-1, L-2), a tájképvédelmi övezetben haladó külterületi közutak mellett elhelyezhetők a következő építmények:

- a.) hirdető berendezések, szobor, díszkút,
- b.) köztisztasággal kapcsolatos építmények.

(5) ²⁵⁰A közterületnek minősülő közlekedési területek építési területein, kivéve a (4) bekezdés szerinti övezeteket, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel elhelyezhetők az OTÉK. szerinti, valamint jelen szakasz (8) bekezdés a.), b.), c.), d.), e.) pontja alatti építmények.”

(6) Az Kőu-4, Kőu-5, Kőu-6 és Kőu-7 jelű közlekedési területeken, legfeljebb 5 %-os beépíttség hozható létre, az (5) bekezdésben jelzett építményekkel.

(7) A terven külön jelzett esetekben, a Kőu-4 és Kőu-6 jelű közterületek mentén garázs, illetve parkoló is elhelyezhető.

(8) ²⁵¹A Kőu-P, Kőu-3_{vprt}, Kőu-P_{vprt} jelű közterületek építési területén legfeljebb 5 %-os beépítettséggel minden esetben elhelyezhetők az OTÉK. szerinti, valamint az alábbi építmények:

- a.) hirdető berendezések, szobor, díszkút,
- b.) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
- c.) távbeszélő fülke,
- d.) fix árusító pavilon-,
- e.) illemhely építménye.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala
 8351 KeszthelyDeákF u 47 14 22

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2943/2016

2018.01.19

Szektor : 53

KESZTHELY

Bolterület 3807 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fill. | alorstaty adatok ter | kat.jöv. k.fill |
|--|-------|------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|
|--|-------|------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|

| | | | | | |
|----------------------------|---|-----|------|--|--|
| Kivett beépítetlen terület | 0 | 542 | 0,00 | | |
|----------------------------|---|-----|------|--|--|

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34186/1993.07.05

jogcím: zásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÉNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉSI

TULAJDONI LAP VÉGE

nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala
8361 Keszthelyi Deák F u 47. Pf: 22

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2942/2018

2018.01.19

KESZTHELY

Szektor : 53

Belterület 3806 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatai | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fíll | ajóvstely adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll |
|--------------------------------|-------|------------------|----------------------|---|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | | | | |

. Kivett beépítetlen terület

0 480 0 00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 607/1985.02.07
jogcím: kivajátítás
jogállás: tulajdonos
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.
törzsszám: 15734460

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉSI

TULAJDONI LAP VÉGÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

lajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles t

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala
8361 Keszthely-Deák F. u. 47. Pf: 22

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2944/2018

2018. 01. 19

Szektor : 53

KESZTHELY

Belterület 3808 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alresztlet adatok | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fill | alosztal. adato ter | kat.jö ha m2 | k.fill |
|--------------------------------|-------|------------------|----------------------|------------------------|-----------------|--------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | | | | | | |

. Kivett beépítetlen terület

0
II. RÉSZ

466 0 00

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36248/1993.10.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROSI ÖNKORMÁNYZATA

cím: 83-0 KESZTHELY Fő ter 1.

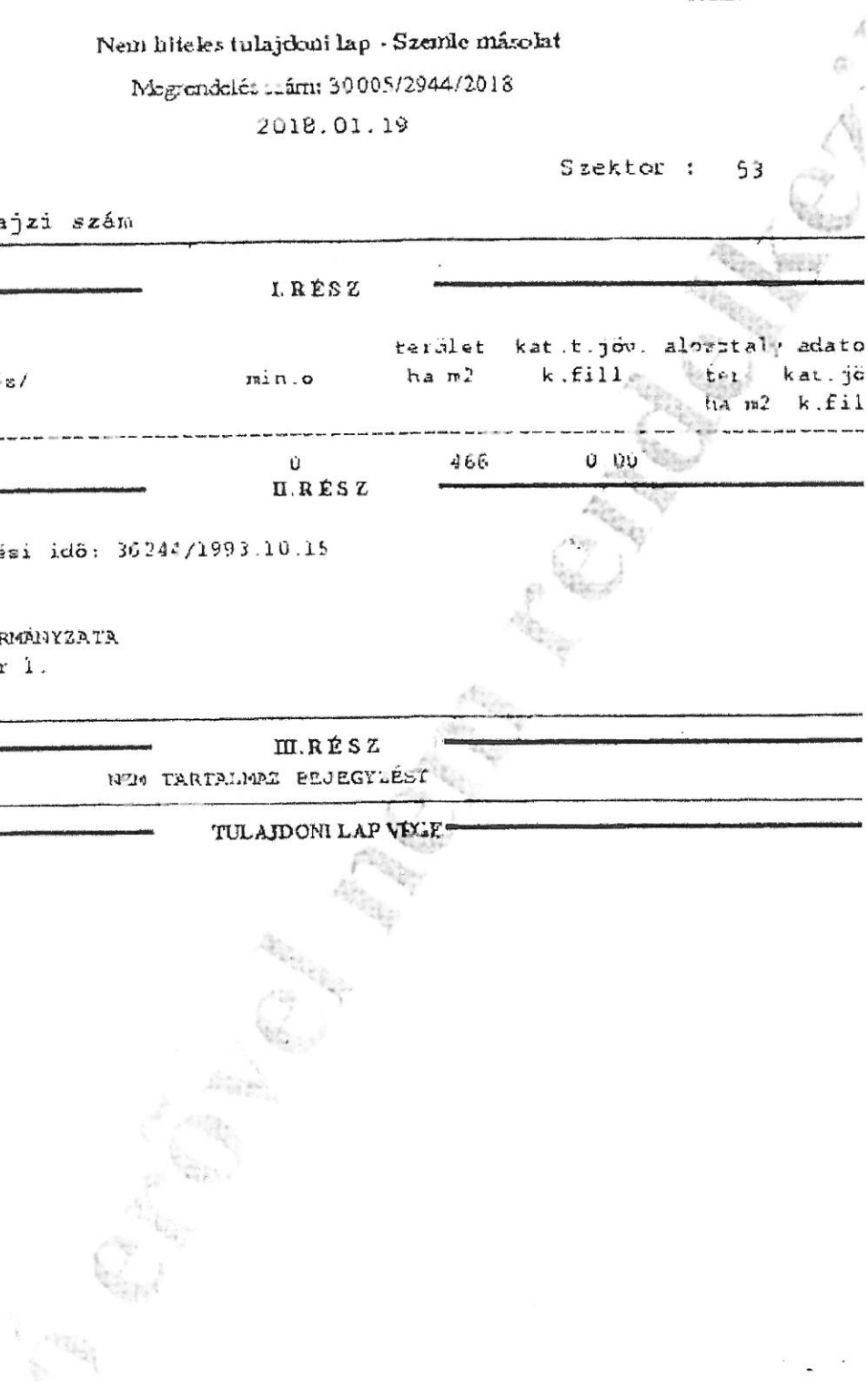
törzsszám: 15734460

III. RÉSZ

NEVEZÉSTARTALOMRA BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap



2. sz. ingatlan összehasonlító

ingatlan.com

Előzmények - Ingatlanos megbízása Lakáshitelek Hirdetés feladása > Bejelentkezés

Keszthely, Balatonpart * MENTÉS

Eladó lakóövezeti telek




Telekterület
1 200 m²

Ár
40 millió Ft

Hívja a hirdetőt!
06 30 957 1697
06 83 314 512

Parcella Bt.
Üzenetet küldök

Megosztom Kinyomtatom Enejtem Hibát találtam

Közvetítői azonosító: COM 743 Azonosító: 21505465

Lakáshitel kalkuláció és személyes segítség szakértőktől. ⓘ

Eladó lakóövezeti telek

| | |
|----------|---------------|
| Villany | teleken belül |
| Víz | utóában |
| Gáz | utóában |
| Csatorna | utóában |

Eladásra kínálok Keszthelyen ezt az 1200 m² nagyságú építési területet. Az ingatlanon az ideiglenes villany csatlakozás kiépítésre került. A többi közmű a telek előtt található. Az ingatlan rendelkezik egy érvényes építési engedéllyel, négylakásos színház építésére. A megadott ár nettó ár, eladás esetén +ÁFA terheléssel.



Energiatanúsítvány
már 11 990 Ft-tól.

ingatlan.com

Hirdetés

3. sz. ingatlan összehasonlító



https://www.ingatlanet.hu/ingatlan/Gyenesdiás/4390499-eladó-telek

Ingatlanet.hu Ahol 15 éve otthonra találhatok :) Hirdetésfeladás Mennyit ér az ingatlanom? Ingatlan statisztikák

← Vissza Főoldal > Gyenesdiás > eladó > földterület > telek KEDVENCEKHEZ ADÁS NYOMTATÁS

Eladó földterület, Gyenesdiás Megosztás

6 millió Ft, 208 m²

Ár: 6 000 000 Ft

Megye: Zala megye

Település: Gyenesdiás

Ingatlan típus: telek

Alapterület: 214 m²

Telekméret: 208 m²

Ingatlanet kód: NET4390499


Telefonszám: +36 70 282 4545

+36 70 282 4545

Hívkozzon a telefonban az Ingatlanet kódra: NET4390499

Visontai Ferenc
Ingatlanreferens

LAKÁSKULCS-direct Kiszolgáló



Visontai Ferenc további ingatlanai

Üzenek a hirdetőnek:

Név

Email cím

Telefonszám

Az Ingatlanet.hu-n láttam ezt

Az ingatlan jellemzése:

GYENESDIÁSON, közvetlenül strand és a vitorlásokötő bejáratánál, 214 m²-es építési telek eladó. Közművek közvetlenül a telek előtt vannak. Az ingatlanra üzlet és tetőtér beépítéssel apartman építhető. Övezeti besorolása: Vt-2 vpr1
 Ár: 6,- M Ft